

租戶搬遷協助條例

一般資訊

由於認識到長期租戶和租戶家庭有需要獲得保障，以免因流離失所而造成健康、安全和經濟上的負面影響，聖利安住市議會已授權實施《租戶安置協助條例》(Tenant Location Assistance Ordinance)，希望藉此減輕居民所受到的影響。

《租戶搬遷協助條例》(Tenant Relocation Assistance Ordinance) 自 2017 年 10 月 18 日起開始生效。[4-37]

關於各式表格、更多詳情和常見問題，請瀏覽市政府網站：

www.sanleandro.org/depts/cd/housing/programs.asp 或聯絡 Kimberly Anderson (電郵：kanderson@sanleandro.org / 電話：(510) 577-6004)。

誰有資格獲得租戶搬遷協助？

若租戶居住地狀況如下，他們可能有資格獲得租戶搬遷協助：

- 所住土地上有 2 個或更多房屋單位有租戶居住：例如，住在雙拼屋或多戶出租單位，且其中至少兩個單位有租戶居住；或者
- 租用一間流動住宅：租戶搬遷協助僅適用於租用流動住宅本身的租戶，不適用於租用流動住宅停放場地的租戶。

同時，租戶遭遇以下行動：

- 「房東引發的租賃終止 (Landlord Caused Termination)」：房東寄送租賃終止通知給遵守租約的租戶。例外情況請查閱以下內容。
- 租金漲幅高於基準租金 12%：房東在十二個月期間內調漲的租金超過基準租金 12%，且租戶選擇遷出此居住物業。

房東需要向租戶提供哪一種通知？

- 租賃終止原因無關於租金漲幅超過 12%：房東必須在租賃終止前至少提早 90 日，提供「搬遷協助權利通知」(Notice of Entitlement to Relocation Assistance) 以及「租賃終止通知」(Notice of Tenancy Termination)。
- 租賃終止原因是關於租金漲幅超過 12%，且租戶選擇遷出：房東提供租金調漲通知的同時，必須提供一份「搬遷協助權利通知」。

一個租戶可獲得多少搬遷協助金？

租戶可獲得高於以下的金額：

- 目前每月租金的 3 倍；
- 屋崙 (奧克蘭)-佛利蒙都會區目前公平市場租金的 3 倍。

若出租單位中有「特殊狀況家庭」成員 (例如未滿 18 歲未成年人、年滿 62 歲老人以及殘障人士)，每個單位可額外獲得 \$1,000 協助金。

房東可從搬遷協助金中扣除任何未付租金，和/或超出押金的損壞賠償金額。

房東應向租戶提供的搬遷協助總金額不會超過 \$7,000 (每個出租單位)。

房東何時需要支付搬遷協助金給租戶？

租賃終止原因無關於租金漲幅超過 12%：房東應按以下方式付款給合格租戶：

- 在向租戶發出「房東引發的租賃終止」通知後 5 日內，需支付 50%；
- 在租戶遷出該住宅物業後 5 日內，需支付 50%。

租賃終止原因是關於租金漲幅超過 12%，且租戶選擇遷出：房東應按以下方式付款給合格租戶：

- 在收到租戶遷出該單位的書面通知後 5 日內，需支付 50%；
- 在租戶遷出該住宅物業後 5 日內，需支付 50%。

「房東引發的租賃終止」的例外情況如下：

- 租戶不付租金、違反租約，或從事非法活動。
- 房東提供合法通知後，租戶不讓房東進入。
- 住宅物業並非因房東過失而無法居住 (例如：租戶疏忽或蓄意從事不當行為、地震、水災、火災)。
- 租戶以受房東僱用 (如物業現場管理人) 為租約條件，且房東合法終止僱用租戶。
- 臨時修繕，且房東在翻修期間為租戶提供替代住宿。
- 在簽訂租約前，房東提前提供翻修通知，告知租戶他們有意整修物業。房東在通知租戶即將終止租賃的同時，必須向市政府提交翻修計劃。
- 房東欲入住該出租單位 (僅限於房東本人、配偶、房東的父母、配偶的父母、房東的子女/孫子女/外孫子女，或配偶的子女/孫子女/外孫子女)。